

розвитку економіки.

Окрім того, вкрай важливим аспектом буде можливість збільшення енергоефективності. Припускаючи, що буде можливість самостійно приймати спільні рішення з комунальних питань, власники за бажанням зможуть легко впроваджувати заходи енергозбереження в своїх домівках (враховуючи зростаючі тарифи на комунальні послуги, таке бажання безумовно повинно з'явитися). Попит українців на модернізації буде стимулювати інтерес інвесторів і кредиторів, які допоможуть реалізовувати ефективні проекти в багатоквартирних будинках. У перспективі це може допомагати економити енергоресурси приблизно на 40-60% і здобути незалежність від постачання газових ресурсів.

Отже, створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків буде призводити до позитивних змін у якості та швидкості обслуговування спільних територій багатоквартирних будинків і покращенні стану будівлі в цілому, при цьому зменшуючи витрати на обслуговування та подовжуючи строк служби будівлі.

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

Н. В. ІВАСІШИНА, *ст. викл.*

Ю. В. ВДОВЕНКО, *студент групи ММБ 2014 – 1 факультет  
Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва*

*Харківський національний університет міського господарства  
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

Основним документом, на підставі якого діє ОСББ, є його Статут. Статут об'єднання визначає для кожного багатоквартирного будинку конкретний механізм розподілу відповідальності та погодження інтересів усіх власників приміщень з цього будинку. Тобто для кожного будинку (групи будинків) самими мешканцями визначаються свої «правила поведінки» і взаємини як між самими мешканцями, так і з органами управління ОСББ.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Незмінними залишаються проблеми чи недоліки для ОСББ та жителів цих будинків в цілому.

Ось декілька із них:

1. Оренда квартир, чи «пошук справжнього господаря квартири».

2. Відповідальність не окремого власника як одиниці, а об'єднання.
3. Фінансові махінації.
4. Потреба участі.
5. Боржники.
6. Неподілене майно.
7. Територія біля будинку.

Про першу ситуацію можна сказати, що у сьогоднішній день дуже багато квартир здається у оренду. Та найчастіше умовчують за свій статус в цій квартирі та не розмовляють чи уникають ОСББ. Така поведінка відбувається із за того, що власники квартир не платять податків за своїх орендарів, чи просто орендарів не турбує розвиток благоустрою дома бо тимчасово тут перебувають.

Про відповідальності, в разі створення ОСББ, перед виконавцями комунальних послуг несе її вже не власник окремої квартири, а в цілому будинок.

Фінансові махінації можуть бути, якщо власники квартир оберуть керівника ОСББ, котрий при збиранні коштів буде витрачати їх не за згодою на дім, комунальні послуги, благоустрій чи т.п. а на свої власні потреби.

Потреба участі, приходить частіше далеко не у всіх жильців будинку. Так як при створенні ОСББ частіше повинні всі давати свої голоси, та брати участь у вирішенні тих чи інших питань. Можна сказати навіть більше, крім того що кожна людина, що живе в цьому будинку повинна приймати участь в обговореннях, вони всі повинні бути одностайними, та в них має бути спільна мета. А недоліком і є ця потреба, бо у всіх різні ситуації, наприклад ті самі орендарі, котрим це непотрібно, або люди які не мають часу на обговорення благоустрою, або ті, кому це просто нецікаво.

При ОСББ також треба враховувати, що частіше за все, у будинку є неплатники комунальних послуг, які будуть проблемою вже для всіх жителів будинку, тому що якщо з ними не впоратися вони будуть жити за рахунок членів цього об'єднання, та інших жителів будинку, які в свою чергу своєчасно сплачують комунальні послуги. ОСББ прийдеться ще витрачати час на таких жильців. Це постійні бесіди з цими неплатниками, обмежування послуг ЖКГ, чи позови до суду.

Сама часто обговорювана тема проблем – це неподілене майно. На сьогоднішній день у законодавстві існує одночасно декілька режимів власності співвласників будинку на спільне майно та декілька варіантів визначення переліку спільного майна. Згідно ст.19 чинного Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. їхнє спільне майно складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно (частина допоміжних приміщень, конструктивні елементи, технічне обладнання будинку) перебуває у їхній спільній сумісній власності, а загальне майно (частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання (комори, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо) – у спільній частковій власності. У Рішенні Конституційного Суду від 02.03.2004 р., (справа №1-2/2004 про права співвласників на допоміжні приміщення) зазначається, що допоміжні приміщення (підвали, сараї, комори, горища, колясочні і та ін.)

передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема, створення ОСББ. Мабуть навіть не потрібно обговорювати чому це проблема. Так як за частіше жителі не можуть поділити це майно, та починається хаос, якій принесе багато проблем для ОСББ.

Окремо можна сказати за територію біля будинку, за її благоустрій. Це є проблемою. Наприклад розподіл місць для авто, коли нікуди поставити транспорт, чи територія для дітей, малі архітектурні форми (лавки, газони, квіти, урни и т. п.). Якщо наприклад цю територію візьмуть під експлуатацію без відому членів ОСББ та жильців. А в разі експлуатації автоматично пропадає можливість автостоянок, дитячих майданчиків та інших. Потім це все можна буде вирішити лише через суд.

## **НЕДОЛІКИ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

*М. В. ВЕРЕСОВА, студентка групи МАБіС 2015-1 факультет  
Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва*

*Харківський національний університет міського господарства  
імені А. Н. Бекетова, м. Харків*

Після набрання чинності Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» актуальним та досить «живим» для обговорення залишається питання саме створення таких об'єднань. Окрім створення умов власникам приватизованих квартир, вказаний закон поряд з Цивільним кодексом України став основою та єдиним напрямком реформування житлово-комунального господарства в країні.

Виявилося, що саме шляхом створення інституту об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) можливо запровадити шляхи впорядкування та вдосконалення застарілої системи ЖКГ. І це не лише з огляду на відсутність альтернативи в чинному законодавстві України, а й з огляду на довготривалу практику розвинутих країн світу, які перейшли на таку форму житлово-комунального господарства і на сьогодні отримують позитивний результат від цієї «революції». В Європі такі об'єднання звуться «кондомініуми».

Звичайно ж, як і в роботі інших суб'єктів господарювання, установах та організаціях, можливі недоліки і в роботі ОСББ.

Такі як:

- в разі створення ОСББ, то вже не окремих власник квартири несе відповідальність перед виконавцем комунальних послуг, а об'єднання в цілому, тобто весь будинок. Якщо значна частка мешканців своєчасно та в повному